

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Rudersberg  
Gemarkung: Rudersberg

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Bronnwiesenweg Ost - 2. Änderung

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 2 2017 0062



Schneeberg 46  
73656 Plüderhausen  
Tel. 07181.99990-0  
Fax 07181.99990-20  
[www.vermessung-fellbach.de](http://www.vermessung-fellbach.de)

Plüderhausen, den 16.05.2017/19.12.2017

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

|                                                                                                                           |     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)                                                                                     | am  | 16.05.2017 |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)                                                                                       | am  | 16.05.2017 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)                                                        | am  | 26.05.2017 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                                                  | am  | 26.05.2017 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                                                                     | von | 01.06.2017 |
|                                                                                                                           | bis | 03.07.2017 |
| Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)                                                                              | am  | 19.12.2017 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                                         | am  | 04.01.2018 |
| Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                                                             | von | 12.01.2018 |
|                                                                                                                           | bis | 26.01.2018 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) | am  | 30.01.2018 |

Ausgefertigt: Rudersberg, den.....

Layer, stellv. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Layer, stellv. Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Bronnwiesenweg Ost, 2. Änderung“

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Die Anlagen nach § 6 (2) Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

#### a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sowie erdüberdeckte Tiefgaragen (Mindesthöhe Überdeckung 0,5 m) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### b) Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Nr.2 BauNVO + § 20 BauNVO, i.V. mit § 17 (2) BauNVO)

#### c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelängen einzuhalten.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.

### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Besondere von (§ 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise)  
zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von maximal 80 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

### 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

#### **1.6 Garagen und (überdachte) Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Garagen – eingeschossig – (Ga), Carports (Ca) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St, Ga/Ca) zulässig.

Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

#### **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

#### **1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.8 b)
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Birne - Pyrus communis, Eisbeere - Sorbus torminalis, Feldahorn - Acer campestre, Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Traubenkirsche - Prunus padus, Hainbuche - Carpinus betulus, Speierling - Sorbus domestica, Spitzahorn - Acer platanoides, Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Winterlinde - Tilia cordata, heimische Obstbäume.

#### **1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan mit „LR VE“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

### **1.10 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (3) (1) Nr. 24 BauGB)**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung sind aufgrund der Schallimmissionen aus der Nachbarschaft (Dr.-Hockertz-Straße, Gemeindehalle, Park/Festplatz) zum Schutz der Bewohner bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen sind auf die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Vorgaben in den Tabellen 8 bis 10 in der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – abzustimmen und im Rahmen der Planung nachzuweisen. Grundsätzlich ist in allen Schlafräumen der geplanten Gebäude der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

- Siehe Schallimmissionsuntersuchung „W & W Bauphysik“ VOM 04.09.1997 -

#### **Hinweis:**

- a) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de/Service](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- b) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de/Service](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- e) Das Plangebiet umfasst Teile des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen historischen Ortskerns Rudersberg (Prüffall, 1M). Bei Bodeneingriffen sind daher archäologische Funde und Befunde grundsätzlich nicht auszuschließen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- f) Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegt das Plangebiet innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ 100). In Überschwemmungsgebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenordnung für wassergefährdete Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

## 2.Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bronnwiesenweg Ost - 2. Änderung“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung:  
Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Zwischen- und Verbindungsbauten können mit Flachdach ausgeführt werden.  
  
Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen bei Staffelgeschossen, Dachaufbauten.  
  
Dachform der Garagen und Carports – soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind – ausschließlich Satteldach, Pultdach, oder begrüntes Flachdach.
- b) Äußere Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude: Die geneigten Dächer sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

### 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,0 m zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

Hinweis: Geländeveränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

### 2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen, gärtnerisch anzulegen.